

ส่วนที่ 4
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”) ซึ่งตรวจสอบโดย คุณสมุณา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

ก) สรุปฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

| รายการสินทรัพย์ | 2567 | |
|---|----------------------|----------------|
| | บาท | % |
| สินทรัพย์ | | |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 1,218,523,711 | 15.04% |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 6,281,993,977 | 77.55% |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร | 415,344,698 | 5.13% |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 28,673,748 | 0.35% |
| เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน | 120,766,140 | 1.49% |
| เงินประกันอื่น | 9,868,000 | 0.12% |
| สินทรัพย์อื่น | 25,670,661 | 0.32% |
| รวมสินทรัพย์ | 8,100,840,935 | 100.00% |

| รายการสินทรัพย์ | 2567 | |
|---|----------------------|---------------|
| | บาท | % |
| หนี้สิน | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 48,179,056 | 0.59% |
| เงินมัดจำการเช่าและบริการ | 244,162,679 | 3.01% |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 541,941,032 | 6.69% |
| รายได้รับล่วงหน้า | 21,983,465 | 0.27% |
| หนี้สินอื่น | 4,982,555 | 0.06% |
| รวมหนี้สิน | 861,248,787 | 10.63% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 7,239,592,148 | 89.37% |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน | 7,293,904,900 | 90.04% |
| กำไรสะสม | (54,312,752) | (0.67%) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 7,239,592,148 | 89.37% |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท) | 9.0835 | |

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 2567 | |
|---|---------------------|----------------|
| | บาท | % |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | | |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 65,737,657 | 96.15% |
| รายได้ดอกเบี้ย | 2,633,959 | 3.85% |
| รวมรายได้ | 68,371,616 | 100.00% |
| ค่าใช้จ่าย | | |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 28,154,567 | 41.18% |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 1,120,918 | 1.64% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 406,195 | 0.59% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 120,427 | 0.18% |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,039,325 | 7.37% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,932,644 | 2.83% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | 2,104,728 | 3.08% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,197,962 | 1.75% |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 7,830,595 | 11.45% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 47,907,361 | 70.07% |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 20,464,255 | 29.93% |
| รายการขาดทุนจากเงินลงทุน | | |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (74,777,007) | |
| รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน | (74,777,007) | |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (54,312,752) | |

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

| งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ | 2567 (บาท) |
|--|----------------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด | |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 20,464,255 |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (74,777,007) |
| การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (54,312,752) |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | 7,293,904,900 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด | 7,239,592,148 |
| สินทรัพย์สุทธิต้นงวด | - |
| สินทรัพย์สุทธิปลายงวด | 7,239,592,148 |

- ง) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

| งบกระแสเงินสด | 2567 (บาท) |
|--|--------------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 369,841,676 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | 45,503,022 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | 415,344,698 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด | 415,344,698 |

หมายเหตุ : งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 68.37 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี, อาคารคิวเฮาส์เพลินจิต และอาคารเวฟเพลส จำนวน 65.74 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการรับรู้ตามสัญญา และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 2.63 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 47.91 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก อาทิ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.15 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5.04 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 54.31 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 74.78 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุหลักเนื่องจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าที่สั้นลง

(2) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 65.74 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 2.63 ล้านบาท รวมรายได้ทั้งสิ้น 68.37 ล้านบาท

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น จำนวน 47.91 ล้านบาท โดยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.15 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 1.12 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 0.41 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 0.12 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5.04 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 1.93 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขายและจำหน่าย จำนวน 2.11 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1.20 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 7.83 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 20.46 ล้านบาท โดยมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 74.78 ล้านบาท ส่งผลทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลง จำนวน 54.31 ล้านบาท

ตารางอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งส่วนพื้นที่เช่าสำนักงานและร้านค้า

พื้นที่เช่าสำนักงาน

| โครงการ | พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) | 2567 |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| | | อัตราการเช่าพื้นที่ |
| คิวแฮสล์ลูมฟินี | 57,202 | 80% |
| เวฟเพลส | 18,972 | 69% |
| คิวแฮสล์ เพลินจิต | 10,880 | 69% |

ร้านค้า

| โครงการ | พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) | 2567 |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| | | อัตราการเช่าพื้นที่ |
| ไลฟ์ เซ็นเตอร์ | 9,155 | 97% |
| เวฟเพลส รวมไฮมโปร | 5,858 | 99% |

หมายเหตุ : ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT)

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO) | 31 ธันวาคม 2567 |
|---|-----------------|
| อัตรากำไรขั้นต้น | 58.82% |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | 41.38% |
| อัตรากำไรอื่น | (7.60%) |
| อัตรากำไรสุทธิ | 29.93% |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | 0.28% |

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารโดยปล่อยพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าหลายรายโดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าตั้งแต่พื้นที่ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพื่อรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มธุรกิจ ทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่ต้องการเปิดธุรกิจใหม่หรือขยายธุรกิจมายังอาคารที่อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจการเดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงอาคารเพื่อรองรับลูกค้า และมีทีมบริหารอาคารที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ เพื่อดูแลอาคารให้ดูดีอยู่เสมอการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เป็นอัตราค่าเช่าทำสัญญาเช่า 3 ปี อัตราค่าเช่าจะเสนอตามราคาตลาดและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่ลูกค้าต้องการประกอบการพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

หน่วย : บาท

| ค่าธรรมเนียม | 31 ธันวาคม 2567 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 1,120,918 |
| ค่าธรรมเนียมทรีดี | 406,195 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 120,427 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,039,325 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,932,644 |

(ค) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ ปี 2567 มีมูลค่า 5,722 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2567

| ทรัพย์สิน | ราคาประเมินปี 2567 |
|------------------------------|---|
| | (ล้านบาท) |
| บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน | บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด |
| | (วันที่ 31 ธันวาคม 2567) |
| อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี | 4,345.00 |
| อาคารเวฟเพลส | 694.00 |
| อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต | 683.00 |
| รวมทุกโครงการ | 5,722.00 |

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO) | 31 ธันวาคม 2567 |
|--|-----------------|
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | 0.25% |
| อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ | 0.01 เท่า |

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.5 - 1.5

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2568

- (1) การเตรียมการรับมือผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าของประเทศคู่ค้า โดย (1) การเจรจาและเตรียมมาตรการรองรับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ (2) การปกป้องภาคการ

ผลิตจากการทุ่มตลาดและการใช้นโยบายการค้าที่ไม่เป็นธรรม (3) การเร่งรัดการส่งเสริมการส่งออกสินค้าที่มีศักยภาพ (4) การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

- (2) การเร่งรัดการลงทุนภาคเอกชนให้กลับมาขยายตัว โดย (1) การเร่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างชาติ เพื่อดึงดูดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (2) การเร่งรัดนักลงทุนที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2565 - 2567 ให้เกิดการลงทุนจริงโดยเร็ว (3) การพัฒนาระบบนิเวศที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดอุตสาหกรรมและบริการเป้าหมายให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย (4) การเพิ่มผลผลิตภาพการผลิตผ่านการใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีขั้นสูง
- (3) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อให้เม็ดเงินรายจ่ายภาครัฐเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนไม่ให้อำนาจร้อยละ 75 ของกรอบงบลงทุนรวม
- (4) การสร้างการรับรู้มาตรการให้ความช่วยเหลือของภาครัฐ เพื่อแก้ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ เพื่อให้ลูกหนี้ โดยเฉพาะลูกหนี้รายย่อยและธุรกิจ SMEs ได้รับความช่วยเหลือ ในการปรับโครงสร้างหนี้และสามารถชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสมตามศักยภาพ
- (5) การขับเคลื่อนภาคการท่องเที่ยวให้ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการเร่งรัดแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศ (PM2.5) ควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานความปลอดภัย และการเตรียมความพร้อมของปัจจัยแวดล้อมด้านการท่องเที่ยว อาทิ สนามบิน/เที่ยวบิน

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก 2) ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง 3) ความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามคิวิธรรมาทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นันทชาวน) (นายออลกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | จำนวนเงิน | ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ* | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| | หน่วย : พันบาท ¹ | เรียกเก็บจริง | ตามโครงการ |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ² | 1,120.92 | 0.02 | ไม่เกิน 0.20% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 120.43 | 0.01 | ไม่เกิน 0.10% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ² | 406.20 | 0.00 | ไม่เกิน 0.15% |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,039.32 | 0.07 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,932.64 | 0.03 | ตามที่จ่ายจริง |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 28,154.57 | 0.39 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | 2,104.73 | 0.03 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,197.96 | 0.02 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ | 7,830.60 | 0.11 | ตามที่จ่ายจริง |
| รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด | 47,907.37 | 0.68 | |

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

*มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนถัวเฉลี่ยโดยคำนวณจากวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 7,239,592,148 บาท